Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Vughterstede, locatie Merpatistraat
Afdeling:	Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	7 november 2017
Datum raadsvergadering:	14 december 2017
Nummer:	
Documentnummer:	
Zaaknummer:	Z17-183789
Afdelingshoofd:	I. v. Ekeren

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Vughterstede, locatie Merpatistraat' zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0865.vghBPMerpatistraat-ON01, ongewijzigd vast te stellen;

2. De visie "Theresiapark' die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, vast te stellen;

3. De groen-blauwe compensatie die vanuit de Verordening Ruimte van de provincie noodzakelijk is voor de realisering van de woningen uit het bestemmingsplan, mee te nemen bij de ontwikkeling van het terrein van Zusters JMJ, ten zuiden van de Jagersboschlaan;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Vughterstede, locatie Merpatistraat';

5. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren voor dit bestemmingsplan.

Eerdere besluitvorming

Er is geen eerder besluit door uw gemeenteraad genomen die relatie heeft met dit plan.

Inleiding

Vughterstede heeft de wens om een uitbreiding te realiseren met 36 appartementen in de directe omgeving van Huize Theresia, waardoor wonen in de nabijheid van zorg kan worden aangeboden. Zij kopen hiervoor een perceel van BPD waarop deze ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Omdat het gaat om zelfstandige woonappartementen moet een bestemmingsplanprocedure gevoerd worden om de bestemming Groen te veranderen naar Wonen.

Beoogd effect

Met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van 36 huurappartementen voor Vughterstede in de nabijheid van zorg.

Argumenten

1.1 Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen

In het kader van de ter visie legging van het bestemmingsplan hebben omwonenden en andere overheden en organisaties geen zienswijzen ingediend. Geconcludeerd kan worden dat de hiervoor genoemde partijen zich kunnen vinden in het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2/2.1 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling

Op grond van artikel 3.1 lid 1 respectievelijk 3.8 lid 1sub e Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Ook is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het vaststellen van een gebiedsvisie.

2.1/3.1 We voldoen met deze besluiten aan de afspraken met de provincie

Naar aanleiding van het vooroverleg is met de provincie de afspraak gemaakt dat de gemeenteraad de visie "Theresiapark' vaststelt zodat het als een officieel beleidsdocument geldt.
Daarnaast is afgesproken dat uw gemeenteraad het besluit moet nemen dat de compensatie van het groen en blauw in het gebied, volgend uit de verordening ruimte, zal worden meegenomen in de ontwikkeling van het totale gebied, zodat deze afspraak geborgd is. Deze besluiten vormen onderdeel van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.1 De kosten zijn anderszins verzekerd

Uw raad is volgens artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. lid a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen voor de bouw van een of meer woningen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan volgens artikel 6.12 lid 2 Wro worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en dus op een andere manier is geregeld. Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd via een realisatieovereenkomst, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5.1 Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Deze wet bevat een bepaling die er op ziet dat een besluit in stand wordt gelaten, indien aannemelijk is dat bij het niet naleven van een wettelijke bepaling een belanghebbende niet wordt benadeeld. De Crisis- en herstelwet heeft ook gevolgen voor de wijze en omvang van het instellen van beroep door belanghebbenden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan maar ook voor de afhandeling van mogelijke beroepen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegd. Er bestaat de mogelijkheid dat tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Met de vaststelling van de visie wordt ook vastgesteld dat de eigenaar van het terrein Zusters JMJ, BPD, op het terrein 100 woningen mag gaan realiseren

Deze woningen zijn niet opgenomen in het huidige woningbouwprogramma (maar staan pas voor na 2025 op de lijst). Dat kan inhouden dat deze woningen bij het nieuwe woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, waardoor deze in de plaats komen voor andere ontwikkelingen, waardoor die ontwikkelingen wellicht niet door kunnen gaan. In de visie wordt geen termijn genoemd voor het realiseren van de woningen, dus de ontwikkeling zou in de tijd vooruit geschoven kunnen worden. Het risico is dat de provincie wel graag wil dat de groen -en blauwcompensatie ten behoeve van de uitbreiding van Huize Theresia binnen korte tijd wordt uitgevoerd.

Financiën
Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zijn voor een initiatiefnemer leges verbonden. Deze dekken de publicatiekosten en ambtelijke uren.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt het gepubliceerd in het Klaverblad en de Staatscourant. Daarnaast is het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

Bijlage 1.:	Ontwerp bestemmingsplan: toelichting en regels
Bijlage 2.:	Ontwerp bestemmingsplan: verbeelding
Bijlage 3:	Ontwerp bestemmingsplan: bijlagenboek